

LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING
till Landstinget med förslag till landskapslag
angående ändring av landskapslagen om stöd
för bostadsproduktion.

För att öka tillgången på bostäder med skäliga boendekostnader beviljas ur landskapets medel långfristiga bostadslån mot låg ränta enligt landskapslagen om stöd för bostadsproduktion (14/82).

Det nuvarande systemet fungerar dock inte ändamålsenligt. Amorteringarna på det av landskapet beviljade bostadslånet och på primärlånet samt räntan på bostadslånet växer kontinuerligt under lånetiden. Stegringen av kapitalkostnaderna sker i sådan takt att resultatet är oskäliga hyres- och boendekostnader såvida inte inflationsnivån är hög. Detta kan inte anses vara förenligt med de allmänna strävandena i samhället mot en låg inflationstakt. Kapitalkostnaderna stiger också till följd av den ökade svårigheten att få banklån mot en skälig ränta för de egna medel som fordras som en del av finansieringen (minst 5 % av anskaffningsvärdet). För äldre hyreshus i behov av en förbättring förvärras situationen ytterligare av att eventuella kvarvarande bostadslån inte beaktas då kapitalutgifterna för det nya lånet fastställs. Situationen för låntagare med ekonomiska svårigheter underlättas av att landskapsstyrelsen beviljar bidrag och anstånd med betalning av räntor och amorteringar.

För att minska nackdelarna med lånesystemet föreslår landskapsstyrelsen en övergång till det system med enhetslån som år 1990 genomfördes för nyproduktion av hyreshus också för utvidgande och grundreparation av hyreshus samt för ägarbostäder. I samband med detta frångås belåningsvärdet som grund för beräkandet av landskapets låneandel och låneandelen för hyreshus höjs till 95 procent och för ägarbostäder till 80 procent av anskaffningsvärdet eller kostnaderna. Räntorna och avkortningarna för samtliga typer av lån, utom lån för byggnadstiden, fastställs som ett bestämt årligt belopp (annuitet) utgående från skäliga boendekostnader. Annuiteten justeras årligen på basen av utvecklingen av konsumentprisindex. Detta innebär att låga kapitalutgifter för lånen gynnas av en låg inflationstakt. För ägarbostadslånen fastställs annuiteten på tre olika nivåer beroende på låntagarens inkomster. Alla som är berättigade till ägarbostadslån är således berättigade till hela den 80-procentiga låneandelen, men boendekostnaderna (annuitetens storlek) varierar enligt låntagarnas ekonomiska situation. I det nuvarande systemet är kapitalutgifterna högst i nya hus trots att hyresgästerna respektive ägarna ofta har en lägre inkomstnivå än invånarna i äldre hus med bostadslån. För att fördela

kapitalutgifterna tidsmässigt ändamålsenligare läggs nu istället en del av räntan under de första åren till lånekapitalet. Till lagen föreslås fogad en bestämmelse i vilken låntagare med bostadslån som beviljats den 1 oktober 1971 eller senare erbjuds möjligheten att få sina lånevillkor ändrade i enlighet med de nya bestämmelserna. I praktiken ändras lånevillkoren också för hyreshus som beviljas ett nytt grundreparationslån. Då sammanslås det nya lånet med eventuella kvarvarande bostadslån beviljade av landskapet, och kapitalutgifterna för det sammanslagna lånet fastställs enligt det nya lånesystemet. Detta gör det möjligt att ta grundreparationslån för hyreshus, utan att hyrorna stiger oskäligt, även då det finns gamla bostadslån kvar. Systemet med anstånd med betalning av räntor och amorteringar frångås, utom som ett alternativ till en anslutning till det nya systemet för låntagare med bostadslån som beviljats före lagändringen.

Idag stimuleras bostadsbyggandet inom skärgårds- och randkommunerna dels genom att den allmänna inkomstgränsen för rätt till bostadslån är 10 respektive 15 procent högre än inom övriga kommuner och dels genom att bostadslånen inom dessa kommuner höjs med 10 respektive 15 procent av belåningsvärdet eller kostnaderna. Då maximibeloppet av landskapets bostadslån för nyproduktion av hyreshus år 1990 höjdes till 95 procent av anskaffningsvärdet eller kostnaderna infördes som ett alternativ till höjda bostadslån en sänkning av räntan med 10 respektive 15 procent. I det lånesystem som nu förslås införs höjs maximandelen av landskapets bostadslån till 80 respektive 95 procent. Höjningen innebär att bostadslånen inom skärgårds- och randkommunerna höjs med 25 respektive 20 procentenheter för hyresbostadslån och med 5 respektive 10 procentenheter för ägarbostadslån. I det nya lånesystemet erhåller alla som är berättigade till ägarbostadslån hela den 80 procentiga låneandelen och sedan fastställs annuiteten på tre olika nivåer beroende på låntagarens inkomster. Genom en ändring (FFS 1187/90) av lagen om bostadsbidrag (FFS 408/75) och ett beslut av statsrådet (FFS 7/91) beaktas 80 procent av annuiteten för ett ägarbostadslån som boendekostnader vid ansökan om bostadsbidrag. Med hänvisning till detta anser landskapsstyrelsen det inte längre vara motiverat med andra förmåner för skärgårds- och randkommunerna än den förhöjda inkomstgränsen för rätt till bostadslån.

De ekonomiska verkningarna av en övergång till enhetslån också för ägarbostäder med bibehållande av samma bostadsvolym har delvis redan beaktats i den ordinarie årsstaten för år 1991, där anslaget för bostadslån för år 1990 höjts med 50 procent. Höjningen täcker helt det ökade behovet av medel för nyproduktion av hyreshus och drygt hälften av de ökade behovet för nyproduktion av ägarbostäder. Höjningen av bostadsförbättringslånen för ägarbostäder träder

i kraft 1.1.1992, vilket ökar behovet av medel med 3 procent. Sålunda förutsätter förslaget en sammanlagd höjning av hela anslaget för bostadslån för år 1991 med 13 procent.

år	1990	1991	1992
budget (23.21.83.)	25.000.000	37.500.000	43.000.000
procentuell höjning		38% hyreshus 12% ägarbost. } 50 %	10% ägarbost. 3% bost.förb.lån } 13% f. ägarbost. }
		38% hyreshus 22% ägarbostäder 3% bost.förb.lån f. ägarbost. } 63%	

Motsvarande ändringar har vidtagits i rikslagstiftningen (FFS 1185, 1186 och 1188/90).

Med hänvisning till det anförda föreläggs Landstinget till antagande

L a n d s k a p s l a g
angående ändring av landskapslagen om stöd för bostadsproduktion

I enlighet med landstingets beslut

upphävs 7a §, 7 § 6 mom. och 14 § landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion (14/82), av dessa lagrum 7a § sådan den lyder i landskapslagen den 12 maj 1983 (23/83), 7 § 6 mom. sådant det lyder i landskapslagen den 13 december 1990 (57/90) samt 14 § sådan den lyder i landskapslagen den 12 maj 1983 (23/83) och landskapslagen den 7 juni 1984 (44/84),

ändras 6 § 3 mom., 7 § 1, 3, 4 och 5 mom., 8 § 1 och 3 mom., 10 § 1 och 2 mom., 11 § 2 mom., 12 § och 12a §, av dessa lagrum 8 § 3 mom. och 12 § sådana de lyder i

landskapslagen den 12 maj 1983 (23/83) samt 7 § 1 och 3 mom., 8 § 1 mom., 11 § 2 mom. och 12a § sådana de lyder i landskapslagen den 13 december 1990 (57/90), samt

fogas till 5 § nya 3 och 4 mom., till 10 § ett nytt 2 mom., varvid det ändrade 2 och det nuvarande 3 mom. blir 3 och 4 mom., och till lagen en ny 39a § som följer:

5 §

Med bostadslån som beviljas för grundreparation kan finansieras åtgärder som nämns i 5 § 1 mom. landskapslagen om stöd för bostadsförbättring (13/82).

Då ett nytt bostadslån beviljas för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus, sammanslås med lånet också det återstående kapitalet av bostadslån som med stöd av denna lag har beviljats för uppförande, förvärv, grundreparation eller utvidgande av huset och av långfristigt bostadsförbättringslån som har beviljats med stöd av landskapslagen om stöd för bostadsförbättring. På det sammanslagna bostadslånet tillämpas bestämmelserna om sådana bostadslån som har beviljats enligt 1 mom. 1 punkten.

6 §

I hyres-, bostadsandelslags- och egnahemshus som skall undergå grundreparation får i 1 mom. avsett lån beviljas för den del av en bostads lägenhetsyta som inte överstiger 150 kvadratmeter. Om lån beviljas för åtgärder som avses i 5 § 1 mom. 2 eller 3 punkten landskapslagen om stöd för bostadsförbättring får lägenhetsytan överstiga 150 kvadratmeter, såvida detta är motiverat med tanke på en ändamålsenligt genomförd bostadsförbättring.

7 §

Bostadslån för uppförande av hyreshus och för förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten får utgöra högst 95 procent av det fastställda anskaffningsvärdet, minskat med tomtens skäliga värde till den del tomten har erhållits vederlagsfritt och dessutom minskat med de lån eller den andel av bolagets lån som skall överföras på köparen i samband med aktie- eller hyreshusförvärvet. Bostadslån för utvidgande eller grundreparation av hyreshus och för grundreparation av bostadsandelslagshus får utgöra högst 95 procent av de godkända kostnaderna. Bostadslån för uppförande av bostadsaktiebolagshus får utgöra högst 50 procent av det fastställda anskaffningsvärdet minskat med tomtens skäliga

värde till den del tomten har erhållits vederlagsfritt. I 5 § 1 mom. 5 punkten avsett bostadslån för grundreparation av bostadsaktiebolagshus får utgöra högst 50 procent av de godkända kostnaderna.

Bostadslån för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet i annat fall än som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten och för uppförande av egnahemshus får utgöra högst 80 procent av det fastställda anskaffningsvärdet. Bostadslån för utvidgande eller grundreparation av egnahemshus får utgöra högst 80 procent av de godkända kostnaderna.

Bostadslån för uppförande av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad får utgöra högst 50 procent av det fastställda anskaffningsvärdet. Bostadslån för utvidgande eller grundreparation av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad får utgöra högst 50 procent av de godkända kostnaderna. Lånet får dock utgöra högst 75 procent av det fastställda anskaffningsvärdet eller de godkända kostnaderna, om anläggningen eller byggnaden är avsedd att drivas med inhemskt bränsle. Tillsammans med andra landskapslån och -bidrag för samma ändamål får lånet dock utgöra högst 95 procent av det fastställda anskaffningsvärdet eller de godkända kostnaderna.

Lån för byggnadstiden får utgöra högst 50 procent av det fastställda anskaffningsvärdet, från vilket har avdragits tomtens skäligen värde till den del tomten har erhållits vederlagsfritt.

8 §

Till säkerhet för återbetalningen av bostadslån, lån för byggnadstiden och lån som avses i 16 § samt för fullgörandet av övriga därav föranledda förpliktelser skall inteckning anskaffas, aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet pantsättas eller rätt till efterpantsättning av dem ges. Säkerhet för återbetalningen av ett bostadslån som enligt 5 § 1 mom. 1 punkten beviljats för byggande av hyreshus, ett bostadslån som beviljats enligt 5 § 1 mom. 2, 4, 8 eller 9 punkten och ett bostadslån som enligt 5 § 1 mom. 12 punkten beviljats för förvärv av hyreshus krävs inte för den del av lånekapitalet som motsvarar de räntor som med stöd av 12a § 1 mom. skall fogas till det ursprungliga lånekapitalet. Kommun och kommunalförbund behöver inte ställa säkerhet.

Då bostadslån beviljas en fysisk person för egen bostad kan till säkerhet för återbetalningen av ett sådant lån i en penninginrättning, de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheten pantsättas eller en inteckning med bättre förmåns-

rätt än bostadslånet fastställas. Kan inteckning eller panträtt i aktier inte erhållas som säkerhet för återbetalningen av bostadslån eller i 16 § avsett lån som beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet, kan lånet beviljas tillfälligt även mot annan säkerhet som långivaren anser tillräcklig.

10 §

Landskapsstyrelsen beviljar bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus, bostadsaktiebolagshus, fristående värmeanläggning och annan servicebyggnad samt för grundreparation av bostadsandelslagshus, förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten och lån för byggnadstiden.

Om lånet med stöd av 13 § 2 mom. landskapslagen om stöd för bostadsförbättring skulle beviljas av kommunen, beviljar kommunen även bostadslån för utvidgande eller grundreparation av hyreshus samt för grundreparation av bostadsandelslagshus.

Annat än i 1 mom. nämnt lån ur landskapets medel beviljas av kommunen. Innan kommunen beviljar lån skall landskapsstyrelsens godkännande inhämtas varefter landskapsstyrelsen ställer de behövliga medlen till förfogande. Kommunen bär ansvaret för att i detta moment avsedda medel återbetalas till landskapet.

11 §

Lånetiden är högst 25 år för bostadslån som beviljas för uppförande eller grundreparation av egnahemshus, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet i annat fall än 5 § 1 mom. 12 punkten samt för uppförande, utvidgande eller grundreparation av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad. Lån för byggnadstiden beviljas för högst två år, om inte landskapsstyrelsen av särskilda skäl beviljar förlängning av lånetiden för hela lånet eller del av det med högst ett år.

12 §

De ränte- och avkortningsvillkor som vid varje särskild tidpunkt skall gälla för lån för byggnadstiden fastställs av landskapsstyrelsen.

12a §

Räntor och avkortningar på bostadslån erläggs som en annuitet, vilken årligen justeras med beaktande av konsumentprisindex. Av annuiteten skall först betalas ränta på bostadslånet. Den del av räntan som inte kan erläggas av annuiteten fogas årligen till bostadslånets kapital. Av annuiteten för ett sammanslaget bostadslån enligt 5 § 4 mom. erläggs dock först räntor och avkortningar på lån med bättre förmånsrätt än det bostadslån som beviljats av landskapsstyrelsen, varefter räntor och avkortningar på bostadslånet erläggs av den återstående delen av annuiteten.

Den första annuiteten för ett bostadslån som beviljats enligt 5 § 1 mom. 1, 3, 6, 7 eller 12 punkten fastställs som en procentuell andel av bostadslånet. Den första annuiteten för ett sammanslaget bostadslån fastställs som summan av kapitalutgifterna för de sammanslagna lånen och för lån med bättre förmånsrätt än dessa. Den första annuiteten för övriga bostadslån som beviljats enligt 5 § kan av landskapsstyrelsen fastställas på tre olika nivåer enligt de grunder som avses i 4 §.

Den första annuiteten för ett bostadslån som enligt 5 § 1 mom. 1, 2, 4, 8, 9, 10 eller 11 punkten beviljats för uppförande eller förvärv fastställs räknat från den 1 mars efter det huset blivit färdigt. Om beslutet om beviljande av bostadslån fattats först sedan huset blivit färdigt, fastställs den första annuiteten räknat från den 1 mars efter det beslutet fattats. För bostadslån som beviljats enligt 5 § 1 mom. 12 punkten fastställs den första annuiteten räknat från den 1 mars efter det första raten av lånet lyfts och för bostadslån som enligt 5 § 1 mom. 1, 3, 5 eller 8 punkten beviljats för utvidgande eller grundreparation räknat från den 1 mars efter det sex månader förflutit sedan lånet beviljades. Fram till dess skall av landskapsstyrelsen särskilt fastställd ränta utgå.

Om fastställande, justering, höjning och sänkning av annuiteten samt om uppbörd av lånebetalningarna beslutar landskapsstyrelsen. Om synnerliga skäl föreligger kan landskapsstyrelsen bevilja anstånd med betalningen av räntor och avkortningar på bostadslån som beviljats före den 1991.

39a §

På ansökan av låntagaren kan landskapsstyrelsen ändra lånevillkoren för bostadslån som beviljats den 1 oktober 1971 eller senare, för uppförande av hyreshus, i enlighet med denna lag.

Denna lag träder i kraft 1991. Lagen tillämpas på lån som anges i den och som beviljas efter ikraftträdandet. På bostadslån som enligt 7 § 3 mom. beviljas för grundreparation av egna hem tillämpas lagen från den 1 januari 1992.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

Mariehamn den 11 april 1991

L a n t r å d

Sune Eriksson

Lagberedningssekreterare

Lotta Wickström-Johansson